

Selbstberechnet zu:

Steuernummer: 10/153-8098

Lfd. Nr.: 33/2022

Gebühr €: 235,03

Wien, am 19.10.2022

Durchgeführt von Mag. Marlene Kröger, LL.M., Rechtsanwältin, 1030 Wien, Reisnerstraße 40/1

BESTANDVERTRAG

Einfamilienhaus
zur eigenen Wohnraumnutzung

abgeschlossen zwischen:

1. dem Chorherrenstift Klosterneuburg
in 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1 als „**Bestandgeber**“ einerseits und
2. Frau Ursula Koppensteiner, geb. 09.09.1964
in 2103 Langenzersdorf, An den Mühlen 30A und
Herrn Manfred Hrudnyck, geb. 18.04.1955
in 2103 Langenzersdorf, An den Mühlen 30A
m-hrudnyck@gmx.at
zusammen nachfolgend kurz als „**Bestandnehmer**“ andererseits wie folgt:

Der Bestandnehmer stimmt der Zusendung der Bestandszinsvorschreibung per E-Mail an die in diesem Vertrag genannte E-Mailadresse u_koppensteiner@gmx.at zu.

I. Bestandgegenstand

Der *Bestandgeber* gibt und der *Bestandnehmer* nimmt die stiftliche Grundfläche, mit der Grundstücksadresse **2103 Langenzersdorf, An den Mühlen 30A**:

GSt. 476/2

EZ. 52 im Ausmaß von 941 m²

=====

Katastralgemeinde: **Langenzersdorf**

Objektnummer: **15330 10**

intern bezeichnet mit **210867** (vormals K.B. **207461** und **B45-1767**), Ereignis Nr. **2022/44**, wie im Plan in **Anlage /1** rot umrandet (der „**Bestandgrund**“) in Bestand.

Der *Bestandgeber* übernimmt keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit der Grundstücksdaten, das Ausmaß und die Bodenbeschaffenheit des *Bestandgrundes* sowie für eine bestimmte Eignung, Widmung, Verwendbarkeit, Beschaffenheit oder Bebaubarkeit dessen.

Auf dem *Bestandgrund* sind oder werden jedenfalls nicht mehr als zwei selbstständige Wohnungen errichtet. Die Bestimmungen des MRG finden daher auf diesen Bestandvertrag keine Anwendung.

II. Bestandzweck

Die Bestandgabe erfolgt zur Benützung des *Bestandgrundes* für ein Einfamilienhaus zur eigenen Wohnraumnutzung (der „**Bestandzweck**“). Eine Abänderung des *Bestandzweckes* bedarf der Zustimmung des *Bestandgebers*.

Der *Bestandnehmer* darf den ausschließlich zum Bestandzweck benutzbaren *Bestandgrund* und das Superädifikat, ausgenommen

- (i) mit einer Hypothek der finanzierenden Bank für die Finanzierung des Superädifikates oder einer sonstigen Immobilie (dh Ankauf oder Baumaßnahmen) und,
- (ii) sofern es in diesem Vertrag vorgesehen ist, mit der in diesem Vertrag mit Zustimmung des *Bestandgebers* erlaubten Belastungen, nicht belasten, insbesondere auch nicht mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot nach § 364c ABGB.

Der *Bestandgeber* kann gegenüber einer finanzierenden Bank nur eine rechtsverbindliche Erklärung (in der Folge kurz „RVE“ genannt) abgeben. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des auf dem *Bestandgrund* errichteten Superädifikates wird keine RVE zur Finanzierung einer anderen Immobilie seitens des *Bestandgebers* abgegeben.

III. Bestanddauer

Das Bestandverhältnis beginnt am **01.10.2022** und wird auf u n b e s t i m m t e D a u e r abgeschlossen.

Die Vertragsparteien sind berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich aufzukündigen. Der *Bestandgeber* verzichtet für die Dauer von **51 Jahren**, gerechnet ab Bestandzinsverrechnungsbeginn gemäß Punkt V. dieses Vertrages, auf sein Kündigungsrecht, sodass der Kündigungsverzicht seitens des Bestandgebers am **31.12.2072** endet. Dieser Kündigungsverzicht des *Bestandgebers* gilt nur solange, als der *Bestandnehmer* auch Eigentümer des *Superädifikates* ist. Fallen die Personen des *Bestandnehmers* und jene des Eigentümers des *Superädifikates* auseinander, kann der *Bestandgeber* den Vertrag unter Einhaltung der oben genannten Kündigungsfristen und -Termine ordentlich kündigen.

Der *Bestandgeber* ist berechtigt, unbeschadet allfälliger sonstiger Ersatzansprüche, das Bestandverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vorzeitig aufzulösen, wenn:

1. der *Bestandnehmer* den Bestandzins teilweise oder zur Gänze trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer 30-tägigen Nachfrist vor deren Ablauf nicht bezahlt, oder
2. der Bestandnehmer den Bestandgrund zu einem anderen als dem im Punkt II vereinbarten *Bestandzweck* benützt oder den Bestandgrund oder das Superädifikat, anders als gemäß Punkt II erlaubt, belastet, oder
3. der *Bestandnehmer* nicht Eigentümer des *Superädifikates* ist, oder
4. der *Bestandnehmer* die notwendige Pflege des *Bestandgrundes* derart vernachlässigt, dass eine Verwahrlosung eintritt, oder
5. der *Bestandnehmer* gegen Bestimmungen der Punkte VI, VII oder VIII dieses Bestandvertrages verstößt, oder
6. der *Bestandnehmer* sich dem *Bestandgeber* gegenüber etwas Schwerwiegendes zuschulden kommen lässt, was diesem die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses unzumutbar macht, oder
7. wenn über das Vermögen des *Bestandnehmers* ein Insolvenzverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, es sei denn, der Bestandszins wird im Falle eines Sanierungsverfahrens in voller Höhe weiter bezahlt, oder
8. gemäß § 1118 ABGB, oder
9. bei Vorliegen der in § 30 MRG angeführten Kündigungsgründe. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass die Kündigungsgründe des § 30 MRG nur für das Recht der außerordentlichen Kündigung analog anwendbar sind, nicht jedoch bei ordentlicher Kündigung.

IV. Bestandnehmerwechsel in Form der Übertragung des Bestandgrundes an Dritte

Jeglicher Bestandnehmerwechsel in Form der Übertragung des *Bestandgrundes* durch den *Bestandnehmer* an einen Dritten in welcher Form auch immer ist unzulässig.

V. Bestandzins

Als jährlicher Bestandzins wird der Betrag von **€ 7.799,34 (Euro siebentausendsiebenhundertneunundneunzig 34/100)** zuzüglich aller jeweils auf den *Bestandgrund* entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben (insbesondere Grundsteuer) und Anliegerleistungen welcher Art auch immer aufgrund öffentlich rechtlicher Vorschriften, sei es durch Bund, Land, oder Gemeinde dem *Bestandgeber* oder dem Gebäudeeigentümer (*Bestandnehmer*) vorgeschrieben werden, (insbesondere gemäß der jeweils anwendbaren Bauordnung oder den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen) (derzeit **€ 35,05**) und allenfalls der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe (derzeit 20 %) vereinbart, zahlbar in zwei

Teilbeträgen, jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein.

Als Bestandzinsverrechnungsbeginn gilt der 1. Jänner des Jahres 2023, wobei der Bestandzins bei Bestandzinsverrechnungsbeginn allenfalls bereits aufgrund der u.a. Bestimmungen hinsichtlich der Indexierung angepasst wird.

Klarstellend wird festgehalten, dass keine Umsatzsteuer verrechnet wird, sofern dies nicht aufgrund einer gesetzlichen Regelung vorgeschrieben wird.

Zum Schutze gegen Währungsänderungen oder Währungsentwertungen wird vereinbart, dass der Bestandzins gem. Absatz 1 und die Mahnspesen in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010 oder zu einem allfällig an dessen Stelle tretenden anderen Index zu bringen ist (Basis Verbraucherpreisindex 2010, Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die **für den Monat Februar 2022 verlautbarte Indexzahl 127,70**). Für die Erstvorschreibung ist der Bestandzins gem. Punkt V. Absatz 1 so wertzusichern, dass die für Februar oder August verlautbarte Indexzahl, wobei der Wert jenes Monats heranzuziehen ist, der näher vor dem Bestandzinsverrechnungsbeginn gemäß Punkt V. Absatz 2 liegt, mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist. Für die Berechnung der jeweiligen Folgevorschreibungen am 1. Jänner ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbarte Indexzahl heranzuziehen. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Basis für die Errechnung der weiteren Wertsicherung.

Ebenso verpflichtet sich der Bestandnehmer allfällige Parzellierungskosten, die Kosten der Herstellung der Höhenlage, sowie Aufschließungskosten, Anliegerleistungen, die Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zum Bestandgrund zu bezahlen.

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung entstehenden Kosten (insbesondere Grundankauf zur Erfüllung der Abtretungsverpflichtungen, Kosten der Vermessung und grundbücherlichen Durchführung etc.), zu bezahlen.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die jährliche Grundsteuer derzeit **€ 35,05** beträgt.

Mit dem Abschluss dieses Bestandvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen *Bestandgeber* und *Bestandnehmer* über den *Bestandgrund* aufgelöst. Zahlungsverpflichtungen des *Bestandnehmers* aus Vorperioden werden durch diesen Bestandvertrag nicht berührt. Der *Bestandnehmer* verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den *Bestandgeber* aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Bestandvertrages.

Ist der *Bestandnehmer* im Zahlungsrückstand, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, das sind derzeit 4 % p.a., auf den fälligen Betrag ab dem Zeitpunkt

der Fälligkeit bis zum Eingang auf dem Bankkonto des *Bestandgebers* zu bezahlen, dies unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche. Weiters hat der *Bestandnehmer* Mahnspesen in Höhe von EUR 15,00 für die erste Mahnung und jeweils EUR 25,00 für jede weitere Mahnung zu bezahlen. Der *Bestandnehmer* hat dem *Bestandgeber* weiters jene notwendigen Kosten und Ausgaben im Zusammenhang mit zweckentsprechenden außergerichtlichen Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen eines Inkassobüros, oder (vor-) prozessuale Anwaltskosten zu ersetzen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies hat der *Bestandnehmer* die anfallenden Gerichtsgebühren zu ersetzen. In jedem Fall, auch unabhängig einer allfälligen Widmung durch den *Bestandnehmer*, gilt die am längsten fällige Forderung als zuerst getilgt.

Im Falle des Erwerbes des Eigentumsrechtes am Superädifikat im Erbweg durch Verwandte in gerader Linie bis zum zweiten Grad des *Bestandnehmers* (seine Kinder und seine Enkelkinder) kann der *Bestandgeber* im Bedarfsfall nach seinem freiem Ermessen auf Antrag des Erwerbers zweimalig eine auf ein Jahr befristete adäquate Reduzierung des jährlichen Bestandszinses gewähren, die den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Erwerber entsprechen soll, wobei im Einzelfall eine Reduzierung des jährlichen Bestandszinses auf maximal bis zu 25 % des jährlichen Haushaltseinkommens der im Haushalt auf dem *Bestandgrund* lebenden Personen gewährt werden kann. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass kein Erbe sein Superädifikat verkaufen muss und obdachlos wird, weil er wirtschaftlich nicht in der Lage ist, den Bestandszins aufzubringen. Diese Regelung ist sozial motiviert und soll nicht zu Missbrauch führen. Diese Regelung gilt auch für den Erwerber und im selben Haushalt wohnende Ehegatten oder Lebensgefährten. Diese Regelung stellt keine Verpflichtung des *Bestandgebers* dar und kann vom *Bestandgeber* jederzeit unbegründet abbedungen werden. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf diese vorübergehende Bestandszinsreduzierung. Der *Bestandgeber* behält sich ausdrücklich vor, bei Verdacht eines Umgehungsgeschäftes oder sonstigen Missbrauchsfalls keine Bestandszinsreduzierung gemäß diesem Absatz zu gewähren. Diese Bestimmung gilt nur, wenn der/die Erwerber einen dringenden Eigenwohnbedarf am Superädifikat hat/haben und dieses als Hauptwohnsitzobjekt nutzt/nutzen.

Mehrere *Bestandnehmer* haften dem *Bestandgeber* zur ungeteilten Hand.

Der Bestandszins ist ab dem Ablauf der im Punkt III. genannten Dauer des Kündigungsverzichtes und danach jeweils ab dem Ablauf von weiteren 30 Jahren auf Wunsch von einer der Vertragsparteien jeweils einvernehmlich neu zu bemessen (sollte kein Wunsch auf Neubemessung des Bestandszinses von einer der Vertragsparteien erfolgen, dann ist der zuletzt indexierte Bestandszins bis zur Neufestsetzung weiter heranzuziehen).

Können sich die Vertragsparteien binnen 4 Wochen ab Beginn der Ausverhandlung des Bestandszinses auf keinen neuen Bestandszins einigen, bestimmt der *Bestandgeber* einen unabhängigen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zur Ermittlung und Feststellung des angemessenen Bestandszinses nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) in

der jeweils geltenden Fassung oder nach einer allfälligen an dessen Stelle tretenden vergleichbare gesetzlichen Regelung unter Heranziehung des Bodenwertes (Verkehrswert des *Bestandgrundes* ohne Berücksichtigung des Superädifikats, aber unter Berücksichtigung der erzielbaren Nutzflächen auf dem *Bestandgrund*). Der neue jährliche Bestandzins beträgt 3% (in Worten: drei Prozent) des durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes des *Bestandgrundes*. Der *Bestandnehmer* hat das Recht, binnen 14 Kalendertagen ab Bestellung des Sachverständigen begründete Bedenken gegen dessen Bestellung schriftlich zu äußern. In diesem Fall hat der *Bestandnehmer* binnen weiterer 14 Kalendertage einen unabhängigen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zu bestimmen, der gemeinsam mit dem vom *Bestandgeber* bestellten Sachverständigen binnen angemessener Frist einen unabhängigen dritten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zu bestimmen hat, der den angemessenen Bestandzins wie oben beschrieben ermittelt und feststellt. Diesfalls gilt der durch den dritten Sachverständigen festgestellte Bestandzins ab dem darauffolgenden Abrechnungszeitpunkt als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart. Äußert der *Bestandnehmer* innerhalb der oben genannten Frist keine begründeten Bedenken gegen den vom *Bestandgeber* bestellten Sachverständigen, oder benennt er nicht innerhalb der oben genannten Frist einen geeigneten Sachverständigen, gilt der vom ersten Sachverständigen ermittelte und festgestellte Bestandzins ab dem nächsten Abrechnungszeitpunkt als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und Feststellung des Bestandzinses gemäß dieser Bestimmung trägt der *Bestandnehmer*. Dieser so neu ermittelte Bestandzins unterliegt ebenfalls den Bestimmungen der Indexierung wie in Punkt V. angeführt.

Sollte der neue Bestandzins nicht sofort bei Beendigung des im Punkt III. angeführten Kündigungsverzichtes bzw. zum Ablauf der jeweiligen 30 Jahre für die Dauer von jeweils weiteren 30 Jahren neu festgesetzt worden sein, sondern erst innerhalb der jeweils weiteren 30 Jahre, dann gilt der neue Bestandzins nach dessen Festsetzung ab dem darauffolgenden Abrechnungszeitpunkt für die verbleibende Restdauer der 30 Jahre. [Beispiel: Der Bestandzins ist jeweils am 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres zu zahlen; die Kündigungsverzichtsdauer läuft am 30.6.2051 aus. Die Festsetzung des neuen Bestandzinses erfolgt jedoch erst im April 2053. Sodann ist der *Bestandgeber* berechtigt, den neuen Bestandzins ab 1.7.2053 vorzuschreiben. Zum Ablauf von 30 Jahren, gerechnet ab 1.7.2051 ist der *Bestandzins* auf Wunsch einer der Vertragsparteien wieder entsprechend den obigen Bestimmungen für die Dauer von 30 Jahren neu zu bemessen (sollte kein Wunsch auf Neubemessung des Bestandzinses von einer der Vertragsparteien erfolgen, dann ist der zuletzt indexierte Bestandzins bis zur Neufestsetzung weiter heranzuziehen).

VI. Benützung und Instandhaltung

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, den *Bestandgrund* jederzeit auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz in gutem und benutzbarem Zustand zu erhalten und zu diesem Zwecke alle notwendigen Reparaturen durchzuführen und Schäden jedweder Art auf eigene Kosten zu beheben, und bei Beendigung des Bestandverhältnisses in

ebensolchem Zustand unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben.

Es ist dem *Bestandnehmer* bekannt, dass er bei Bestandnahme des *Bestandgrundes*, die bereits von einem Vormann genutzt wurde, sich bei diesem über die Lage von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dergleichen informieren muss. Damit übernimmt er auch die Haftung für diese Einbauten.

Der *Bestandnehmer* hat Rohre und Leitungen, insbesondere Elektro- und Wasserinstallationen, sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und diese im Fall von Störungen unverzüglich sach- und fachgerecht in Stand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Werden vom *Bestandnehmer* gemäß diesem Bestandvertrag derartige Anlagen oder Installationen im oder am *Bestandgrund* vorgenommen, ist der *Bestandnehmer* zur Instandhaltung und Erneuerung auch dieser Anlagen verpflichtet. Leitungsverstopfungen bis zur Übergabestelle hat der *Bestandnehmer* auf seine Kosten zu beseitigen.

Der *Bestandnehmer* übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf dem *Bestandgrund* befindliche Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen entstehen. Er hat darüber hinaus auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die auf dem *Bestandgrund* wachsenden Bäume, Sträucher und Hecken nicht in benachbarte Grundstücke (auch nicht ins öffentliche Gut oder die Allgemeinfläche) eindringen. Es obliegt ihm daher die Pflege, Schnitt, Fällung bzw. Entfernung dieser Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen. Diese Verpflichtung bezieht sich sowohl auf oberirdische Teile, wie Äste, als auch auf unterirdische Teile, wie Wurzeln. Insbesondere hält der *Bestandnehmer* den *Bestandgeber* von sämtlichen Ansprüchen Dritter (insbesondere angrenzender Nachbarn) in diesem Zusammenhang schad- und klaglos. Bei Baumschnitt und Fällung sind die anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einzuhalten (insbesondere allfällige Genehmigungen einzuholen).

Jede Pflanzung von Bäumen, die der jeweils anwendbaren öffentlich-rechtlichen Baumschutzbestimmung unterliegen, das sind jedenfalls Bäume, die einen Umfang von 40 cm oder mehr erreichen können, ist untersagt. Sollten sich die öffentlich-rechtlichen Baumschutzbestimmungen dahingehen ändern, dass diesen Bestimmungen Bäume mit einem Umfang von weniger als 40 cm unterliegen, wird der *Bestandgeber* den *Bestandnehmer* darüber informieren und ist ab diesem Zeitpunkt jede Pflanzung von Bäumen, die einen Umfang gemäß der neuen Baumschutzbestimmung oder mehr erreichen können, untersagt. Der *Bestandnehmer* ist zur Erhaltung des Baumbestandes auf dem *Bestandgrund* verpflichtet. Es obliegen ihm aber auch sämtliche diesbezüglichen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen und er erklärt, nichts zu tun, was den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen widerspricht. Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, den Bestandgeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Dem Bestandnehmer ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes bzw. des jeweils landesgesetzlichen Bodenschutzgesetzes auf dem Bestandgrund abzulagern.

Derartiger Sonderabfall, gefährlicher Abfall oder umweltgefährdende Stoffe ist rechtzeitig und so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln, noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Der Bestandnehmer haftet für alle Nachteile, die sich aus einer Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich den Bestandgeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der *Bestandgeber* übernimmt jedenfalls keine Entsorgung von Kontaminationen, Altlasten, Einbauten, archäologischen Funden oder Kriegsrelikte, keine Entsorgungskosten und keine Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung von Kontaminationen erforderlichen Maßnahmen zu treffen und sämtliche Entsorgungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung zu tragen und hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

Das Baugrundrisiko übernimmt der Bestandnehmer. Es obliegt dem *Bestandnehmer* sich selbst über die Qualität und Beschaffenheit des *Bestandgrundes* zu informieren.

VII. Errichtung von Bauwerken am Bestandgrund

Jede Bauführung, sowie jeder Zu-, Auf- oder Umbau oder Abriss auf dem *Bestandgrund* bedarf der vorherigen Zustimmung des *Bestandgebers*, der die Zustimmung nicht unbegründet verweigern darf. Jedes ohne solche Zustimmung aufgeführte Bauwerk ist über Verlangen des *Bestandgebers* auf Kosten des *Bestandnehmers* unverzüglich zu entfernen. Der *Bestandgeber* darf die geplante Bauführung im Rahmen des Vertragszweckes gemäß Punkt II. dieses Bestandvertrages nicht unbegründet verweigern.

Zwischen dem *Bestandnehmer* und dem *Bestandgeber* wird vereinbart, dass der *Bestandnehmer* als Errichter der Baulichkeiten auch das Eigentumsrecht daran erwirbt. Der *Bestandgrund* bleibt hingegen im Eigentum des *Bestandgebers*.

Vor Errichtung oder Abriss eines Bauwerkes auf dem *Bestandgrund* oder Veränderungen an einem bestehenden Gebäude, die einer Baubewilligung bedürfen, hat der *Bestandnehmer* unter Vorlage von ausreichend Planparien (digital und in Papierform, wobei eine Parie für den *Bestandgeber* bestimmt ist) die Genehmigung des *Bestandgebers* einzuholen, danach die Bewilligung der Baubehörde zu erwirken und den rechtskräftigen Bewilligungsbeschluss sowie die Fertigstellungsanzeige dem *Bestandgeber* vollständig digital und in Papierform zu übermitteln. Zulässig ist jedenfalls nur die Errichtung eines Bauwerkes mit maximal zwei selbstständigen Einheiten. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, dem Bestandgeber eine Ausfertigung der Baubewilligung zu übermitteln. Die Genehmigung der Planparie des *Bestandgebers* stellt keine Bestätigung des *Bestandgebers* hinsichtlich der Rechtmäßigkeit oder Vertragsmäßigkeit der Errichtung, des Abbruchs oder der Veränderung des Bauwerkes dar. Vielmehr hat der Bestandnehmer selbst dafür zu sorgen, dass der Errichtung, dem Abbruch oder der Veränderung keine öffentlich-rechtlichen und vertraglichen Bestimmungen entgegenstehen.

Allfällige damit verbundene Abgaben und Kosten gehen zu Lasten des *Bestandnehmers*.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telekommunikation von der Übergabestelle bis zum Hausanschluss sind durch den *Bestandnehmer* auf seine Kosten zu installieren.

Sämtliche Arbeiten haben ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute in voller Eigenverantwortung durch den *Bestandnehmer* zu erfolgen.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist der *Bestandnehmer* verpflichtet, über Verlangen des *Bestandgebers* die auf dem *Bestandgrund* errichteten Bauwerke (einschließlich Keller, Fundamente, Bodenplatten, Parkplätze, etc) auf eigene Kosten zu entfernen. Anderenfalls geht das Superädifikat automatisch entschädigungslos in das Eigentum des *Bestandgebers* über.

Kanal-, Wasser-, Strom- oder Gasleitungen sind über Verlangen des *Bestandgebers* zu entfernen oder entschädigungslos ins Eigentum des *Bestandgebers* zu übertragen. Die Anschlussstellen sind durch hierfür befugte Gewerbsleute ordnungsgemäß abzuschließen.

Der *Bestandnehmer* hat keinen Anspruch auf Abgeltung der vom *Bestandnehmer* im *Bestandgrund* verlegten und bei Beendigung des Bestandvertrages verbleibenden Bauwerken oder Einbauten. Der *Bestandnehmer* verzichtet auf diesbezügliche Ansprüche. § 1097 iVm § 1037 ABGB wird einvernehmlich abbedungen.

VIII. Abtretung von Rechten und Pflichten, Untervermietung/Vermietung sowie Veräußerung des Superädifikates

Jegliche Abtretung von Rechten und Pflichten aus diesem Bestandvertrag seitens des Bestandnehmers an Dritte ist unzulässig.

Jegliche Unterverpachtung/Verpachtung, Untervermietung/Vermietung und sonstige Nutzungsüberlassung einschließlich unentgeltlicher Weitergabe des Bestandgrundes und Superädifikates bedarf der vorherigen Zustimmung des *Bestandgebers*.

Die Veräußerung des Superädifikates ohne Zustimmung des *Bestandgebers* ist unzulässig, wobei im Verletzungsfall der *Bestandgeber* zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt ist.

IX. Pflichten des Bestandnehmers

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, einer Veränderung (Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung) des *Bestandgrundes*, zuzustimmen, wenn es sich um eine Bauplatzschaffung auf dem *Bestandgrund* oder eine Umwandlung des vom

Bestandrecht erfassten Grundstücks in den Grenzkataster handelt, und diese Veränderung des Bestandgrundes (Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung) seitens der jeweils zuständigen Behörde (Gemeinde, Magistratsabteilung, Vermessungsamt) im Zuge des jeweiligen Verfahrens vorgeschrieben wird.

Für den Fall einer Bauplatzschaffung auf einer Nachbarliegenschaft oder einer Umwandlung eines an den Bestandgrund angrenzenden Grundstücks in den Grenzkataster (in der Folge als „nachbarrechtlicher Vorgang“ bezeichnet), hat der *Bestandnehmer* zuzustimmen, falls es dadurch zu einer Vergrößerung des *Bestandgrundes* kommt, oder nur Teile des *Bestandgrundes* betroffen sind, die für die vereinbarte Nutzung des *Bestandgrundes* von untergeordneter Bedeutung sind. In diesen Fällen hat der benachbarte Antragsteller der Bauplatzschaffung oder Umwandlung seines Grundstücks in den Grenzkataster mit dem *Bestandnehmer* eine wirtschaftliche Einigung zu erwirken.

Sollten dem *Bestandgeber* auf Basis behördlich angeordneter Abtretungen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Veränderung öffentlicher Verkehrsflächen (in der Folge als „öffentlicher Vorgang“ bezeichnet) aufgefordert werden, so ist der *Bestandnehmer* diesbezüglich umgehend zu informieren.

Sollte eine einvernehmliche Einigung zwischen den Vertragsparteien beim nachbarrechtlichen Vorgang bzw. mit der öffentlichen Hand (Dreiparteienverhältnis) beim öffentlichen Vorgang scheitern, und eine zwangsweise Abtretung oder Änderung vorgeschrieben werden, so wird vereinbart, dass der *Bestandnehmer* gegenüber dem *Bestandgeber* keine Ersatzansprüche, welcher Art auch immer, hat.

In jedem Fall der Veränderung findet jedoch eine aliquote Anpassung des Bestandzinses (Erhöhung/Reduzierung) ab dem nächsten Vorschreibungstermin statt.

Diese Regelungen gelten nur insoweit, als der jeweilige Vorgang nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig ist und von den zuständigen Behörden vorgeschrieben wird.

Der *Bestandnehmer* ist weiters verpflichtet, die außerhalb des so zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen des *Bestandgrundes* über (jederzeitige) Aufforderung innerhalb angemessener Frist geräumt an den *Bestandgeber* zu übergeben.

Das unentgeltliche Nutzungsrecht für alle derzeit oder zukünftigen im physischen Besitz des *Bestandgebers* befindlichen und dem „Bauplatz“ zuzuordnenden Flächen des Öffentlichen Gutes gilt nur auf jederzeitigem Widerruf des *Bestandgebers*. Für alle derartigen Flächen werden dem *Bestandnehmer* sämtliche Eigentümerpflichten überbunden. Der *Bestandnehmer* hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

Der *Bestandnehmer* ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Einzäunung des *Bestandgrundes* zu sorgen, diese Einzäunung instandzuhalten und erforderlichenfalls (behördlicher Auftrag) auf seine Kosten zu versetzen. Die Einzäunung ist bei Rückstellung am *Bestandgrund* zu belassen.

Der *Bestandnehmer* hat auf seine Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften (§§ 1295 ff ABGB) und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften (§§ 91 und 93 der StVO 1960 in der jeweils

geltenden Fassung) ergebenden Verkehrssicherungspflichten unter Berücksichtigung etwaig anzuwendender kommunaler Verordnungen den an den *Bestandgrund* angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen. Weiters sind vom *Bestandnehmer* Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen, die am Bestandgrund wachsen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die freie Sicht über den Straßenverlauf oder auf die Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs oder welche die Benützbarkeit der Straße, des Gehsteigs einschließlich der auf oder über ihr befindlichen, dem Straßenverkehr dienenden Anlagen, z. B. Oberleitungs- und Beleuchtungsanlagen, beeinträchtigen, auf eigene Kosten und Risiko auszuästen und/oder zu entfernen. Der *Bestandnehmer* hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

X. Schlussbestimmungen

Alle Kosten in Zusammenhang mit der Errichtung, Abwicklung und Durchführung dieses Vertrages trägt der *Bestandnehmer*. Die von diesem Bestandvertrag zu entrichtenden Steuern und Gebühren trägt der *Bestandnehmer*.

Jegliche Form von Aufrechnung oder Verpfändung etwaiger Ansprüche des *Bestandnehmers* gegen Forderungen des *Bestandgebers* oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten seitens des *Bestandnehmers* ist ausgeschlossen. Die Aufrechnung mit Forderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des *Bestandnehmers* stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom *Bestandgeber* anerkannt worden sind, ist jedoch zulässig.

Zusätze oder Erklärungen des *Bestandnehmers* auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des *Bestandgebers*. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom *Bestandgeber* auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der *Bestandnehmer* erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des *Bestandgebers* zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

Aus Beweisgründen wird für allfällige Nebenvereinbarungen und Erklärungen zwischen den Vertragsparteien die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

Der *Bestandnehmer* ist verpflichtet, dem *Bestandgeber* jede Adress-, E-Mail- und Telefonnummernänderung unverzüglich bekannt zu geben. Solange dem *Bestandgeber* nicht schriftlich eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Superädifikates auf dem *Bestandgrund* mit der Wirkung, dass sie dem *Bestandnehmer* als zugekommen gelten.

Gibt es mehrere Personen auf *Bestandnehmer*-Seite, sind Erklärungen gegenüber dem *Bestandgeber* nur wirksam, wenn sie von sämtlichen *Bestandnehmern* gemeinsam abgegeben werden.

Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

XI. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der Bestandgeber verarbeitet zur Verwaltung des Bestandverhältnisses personenbezogene Daten des Bestandnehmers (z.B. Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten etc.) auf Grundlage des Art 6 Abs.1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung) und der rechtlichen Verpflichtung gegenüber Ämtern und Behörden auf Grundlage des Art. 6 Abs.1 lit. c. DSGVO. Bei der Verwaltung des Bestandverhältnisses wird der Bestandgeber regelmäßig durch Verwaltung und EDV-Dienstleister unterstützt und verarbeiten diese, sowie fallweise auch Professionisten, Makler, Notare, Rechtsanwälte, Behörden und Gerichte personenbezogene Daten der Bestandnehmer. Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich auf Dauer des Bestandverhältnisses, der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist bzw. auf die Dauer der möglichen Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis aufbewahrt und danach automatisiert gelöscht.

Der Bestandnehmer stimmt darüber hinaus der Weitergabe und Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten, etc.) an und durch Gebietskörperschaften und ihre Organe (insbesondere Bund, Länder, Gemeinden bzw. Städte und deren Organe) zu.

Der Bestandgeber verpflichtet sich ohne Vorliegen gesetzlich zwingender Gründe darüber hinaus keine Daten des Bestandnehmers an Dritte weiterzugeben oder gar zu verkaufen. Dem Bestandnehmer steht im Zusammenhang mit seinen/ihren personenbezogenen Daten das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch (Art 15 bis 21 DSGVO) zu.

Anlage:

Anlage ./1 Plan des Bestandgrundes

Klosterneuburg, am 18. OKT. 2022



STIFT KLOSTERNEUBURG
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg

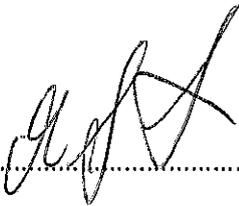
.....
Dr. Christian Reichl

.....
Dipl.-Ing. Alexander Kodras

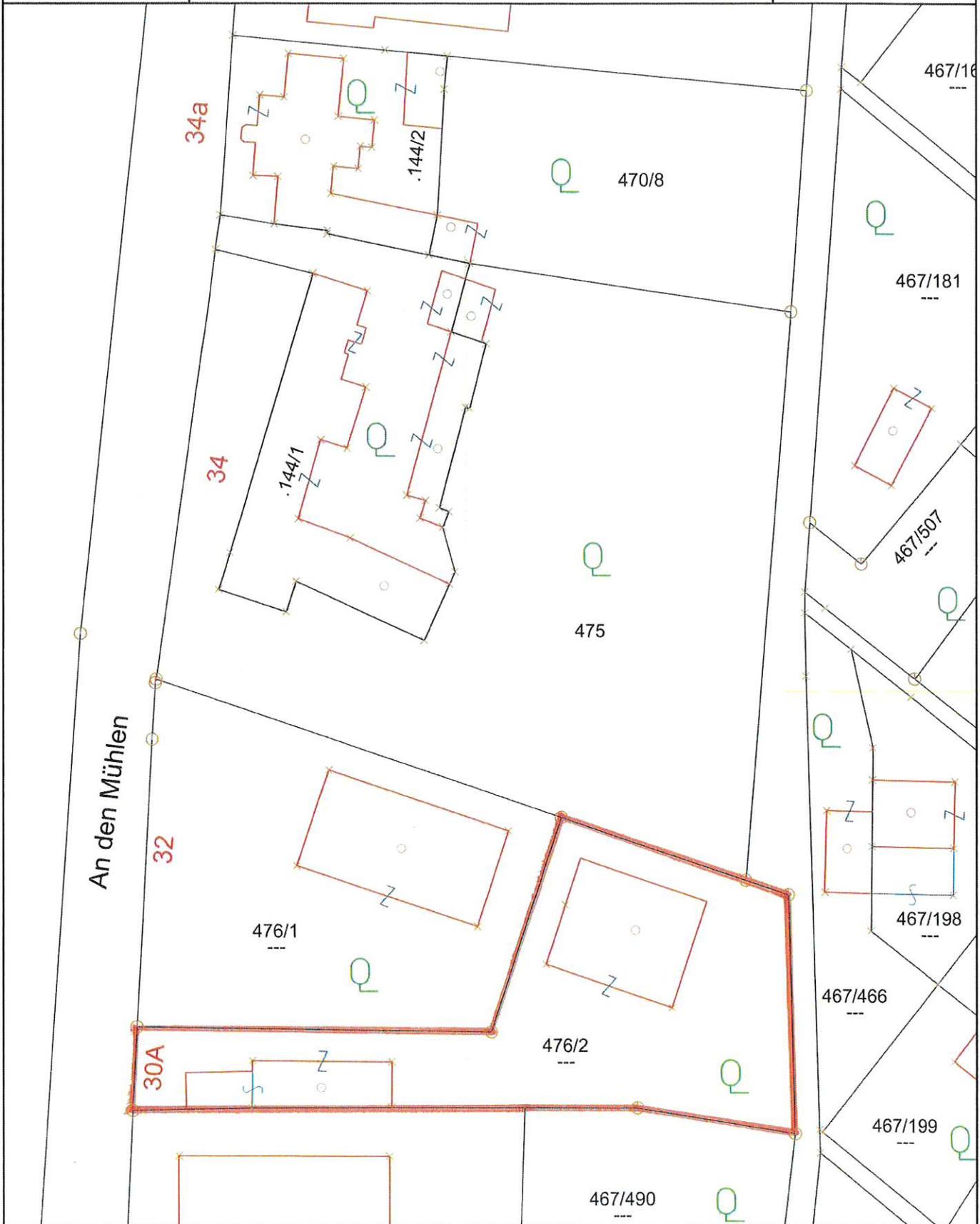
Wien, am 30.9.22

Koppensteiner Udo

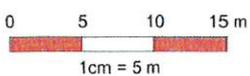
(Bestandnehmer)
(URSULA KOPPENSTEINER)
(Name in Blockbuchstaben)



(Bestandnehmer)
(MANFRED HRUDNYCK)
(Name in Blockbuchstaben)



Maßstab 1 : 500



Stift Klosterneuburg / nur für interne Verwendung! / Quellen: DKM des BEV, Eigendigitalisierung u.a. / VIENNA-GIS: Datenquelle Stadt Wien - data.wien.gv.at / BASEMAP: basemap.at / Projektion: Lambert 47° 30'



